



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Poznań, 18 lipca 2018 r.

KN-I.4131.1.304.2018.2

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 poz. 994 ze zm.)

### orzekam

nieważność uchwały Nr XLVIII/308/2018 Rady Gminy Godziesze Wielkie z dnia 21 czerwca 2018 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godziesze Wielkie na lata 2018-2022 - ze względu na istotne naruszenie prawa.

### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 21 czerwca 2018 r. Rada Gminy Godziesze Wielkie podjęła uchwałę Nr XLVIII/308/2018 w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godziesze Wielkie na lata 2018-2022 (dalej zwaną „uchwałą”).

Uchwałę podjęto na podstawie „art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 28 czerwca 2018 roku.

### **Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem powyższej uchwały stwierdził, co następuje.**

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 zwanej dalej „ustawą”) stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie natomiast do ust. 2 tego artykułu program ten powinien obejmować w szczególności regulacje wymienione w pkt 1-8.

Zgodnie z tym przepisem Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Użyte w tym przepisie wyrażenie „w szczególności” oznacza, iż w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Treść przepisów wskazuje jednocześnie, iż uchwalony przez radę gminy program musi obejmować wszystkie wymienione w nim kwestie. „Pełna realizacja upoważnienia ustawowego, wyznaczającego sposób zaspokojenia potrzeb wspólnoty przy wykorzystaniu zasobu mieszkaniowego gminy, wskazuje na konieczność ujęcia w programie wszystkich elementów, wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” – wyrok WSA w Gliwicach z dnia 14 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Gl 932/12.

Analiza postanowień załącznika do uchwały Nr XLVIII/308/2018 Rady Gminy Godziesze Wielkie prowadzi do wniosku, że uchwalony „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godziesze Wielkie na lata 2018-2022” nie reguluje wyczerpująco wszystkich istotnych zagadnień, wymienionych w ww. art. 21 ust. 2 ustawy. W ocenie organu nadzoru w treści uchwały brak zapisów, które mogłyby zostać uznane za wypełnienie dyspozycji ustawowej. W programie nie zostały zawarte postanowienia dotyczące planu remontów i modernizacji z uwzględnieniem podziału na kolejne lata obowiązywania programu.

Ponadto Rada Gminy Godziesze Wielkie nie uchwaliła takich zasad polityki czynszowej, które przewidywałyby warunki obniżania czynszu. Pomimo brzmienia tytułu Rozdziału IV załącznika do uchwały, który określa zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, w § 7 ust. 2 przewidziano jedynie czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, które powodują podwyższenie stawki czynszu. Nie została zatem wypełniona delegacja ustawowa wynikająca z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy.

Kwestionowana uchwała, podjęta na podstawie upoważnienia ustawowego, jest aktem prawnym powszechnie obowiązującym na obszarze gminy. Powinna zatem odpowiadać wymogom, jakie stawiane są przepisom powszechnie obowiązującym i nie może pozostawać w sprzeczności z aktem wyższego rzędu, jakim jest ustawa. Przestrzeganie tej zasady należy również do obowiązków organów uchwalodawczych gminy. W tym wypadku Rada Gminy Godziesze Wielkie tej zasady nie przestrzegała, ponieważ pominęła w uchwale kwestie, do których określenia zobowiązała ją ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 21 ust. 2 ustawy, co stanowi istotne naruszenie przepisów prawa uzasadniające stwierdzenie nieważności uchwały w całości.

Dodatkowo organ nadzoru wskazuje na błąd językowy w treści programu. W § 13 ust. 1 pkt 4 użyto wyrazu „adoptowanie” zamiast „adaptowanie”.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski  
/-/ Zbigniew Hoffmann

Otrzymują:

1. Rada Gminy Godziesze Wielkie
2. Wójt Gminy Godziesze Wielkie.